

**REFORMADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL "SANTA RITA"
EN SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)**

INDICE

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía n.º 1658/87 de fecha 28-12-87 (Consejo D-174/88-77-2.88)



1.- MEMORIA

1.- Generalidades

2.- Antecedentes

- 2.1.- Urbanísticos
- 2.2.- Delimitación del Ambito
- 2.3.- Cómputo del aprovechamiento máximo permitido por el Plan Parcial vigente en el ámbito del presente Estudio de Detalle
- 2.4.- Solución adoptada en el Estudio de Detalle (Aprobación Definitiva el 24 de Febrero de 1.995)

3.- Propuesta del Reformado

- 3.1.- Justificación de la conveniencia
- 3.2.- Descripción de la solución adoptada
- 3.3.- Alineación y ordenación de volúmenes
- 3.4.- Disposición final

2.- PLANOS

1.- Situación

1-A Información: Delimitación del Ambito del Estudio de Detalle (Calificación y Uso del Suelo en el Plan Parcial)

1-B Información: Delimitación del Ambito

2.- Actual: Alineaciones y Rasantes

3.- Propuesta Alineaciones y Rasantes

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 27 MAR. 1998 EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO FORMALMENTE por Decreto de Alcaldía n.º 1658/87 de fecha 29.12.87 (Consejo D-174/88-11.288)



EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO FORMALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 27 MAR. 1998



EL SECRETARIO,

1.- MEMORIA

**REFORMADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL "SANTA RITA"
EN SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido **APROBADO INICIALMENTE** por Decreto de Alcaldía n.º 1658/87

MEMORIA

de fecha 29.12.87 (Corregido D-174/88, 11.2.88)

EL SECRETARIO,



INFORMACION

1.- GENERALIDADES.-

Se redacta el presente reformado por encargo de PIERPONT, S.L. representada por D. Javier Pérez de Guzmán Bertodano, con domicilio a efecto de notificaciones en la calle Exposición nº 5 de Sevilla.

2.- ANTECEDENTES.-

2.1.- URBANISTICOS.-

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido **APROBADO DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 27 MAR. 1998

EL SECRETARIO,

a) Plan Parcial y Proyecto de Urbanización:

- Aprobación Definitiva: 27 de junio de 1.975 (B.O.P. 187/75)
- Superficie ordenada: 48.450 m²
- Número máximo de viviendas: 408
- Volumen total edificable: 115.992 m³

b) Reformado primero del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización:

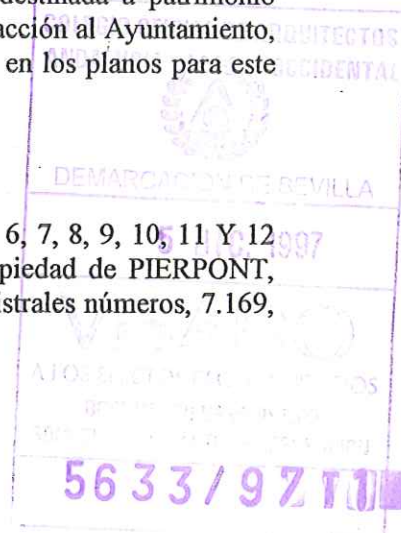
- Aprobación Definitiva: 6 de Marzo de 1.980
- Superficie ordenada: 38.266 m²
- Número máximo de viviendas: 312
- Edificabilidad máxima: 37.936 m²t.

c) Reformado segundo del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización:

- Aprobación Definitiva: 12 de Marzo de 1.980
- Objeto: "dejar sin zonificación específica la zona de solar destinada a patrimonio Municipal de Suelo, a fin de dejar mayor libertad de acción al Ayuntamiento, en lo referente a la utilización del volumen señalado en los planos para este concepto".

2.2.- DELIMITACION DEL AMBITO:

Está compuesta por las parcelas urbanas de uso residencial números 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 Y 12 del mencionado Plan Parcial, las cuales coinciden con las fincas propiedad de PIERPONT, S.L. números 1, 2, 4 y 4 bis, que se corresponden a su vez con las registrales números, 7.169, 7.170, 7.172, y 7.173.



También contiene parcialmente el Colegio Público "Ayudame a Ser" (actualmente Centro de Hemodialisis) de propiedad municipal, cuya implantación traspasa por error los límites de la parcela nº 13 de propiedad municipal, adentrándose parcialmente en la finca registral número 7.173 propiedad de PIERPONT, S.L.

2.3.- COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO MAXIMO PERMITIDO POR EL PLAN PARCIAL VIGENTE EN EL AMBITO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.-

Parcelas nº 5 y 6:

- Edificabilidad = 10.368 m²t.
- Número máximo de viviendas: 2x32 = 64

Parcelas nº 7, 8, 9, y 10:

- Edificabilidad = 13.824 m²t.
- Número máximo de viviendas = 4x32 = 128

Parcelas nº 11 y 12:

- Edificabilidad = 6.912 m²t.
- Número máximo de viviendas: 2x32 = 64

RESUMEN:

- Edificabilidad: 31.104 m²t.
- Número máximo de viviendas = 256

2.4.- SOLUCION ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.- (Aprobación Definitiva el 24 de Febrero de 1.995)

El Estudio de Detalle aprobado no modifica las determinaciones del Plan Parcial aprobado definitivamente el 12 de Marzo de 1.980 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla, en cuanto a volumetría, ordenanzas, usos del suelo y altura de la edificación.

Con independencia de dicho cumplimiento, también cumplimenta los objetivos de cambio de las alineaciones del Plan Parcial para adecuarlas al emplazamiento del Colegio "Ayudame a Ser" actual Centro de Hemodialisis, el cual ocupa parcialmente el viario previsto por el Plan Parcial entre las parcelas residenciales nº 11 y 12 y la zona de Reserva Escolar proyectada sobre la parcela nº 13.

Por lo tanto se ha resuelto, manteniendo el trazado viario y de zonas libres contenidos en el Plan Parcial, el desplazamiento de las alineaciones interiores paralelamente a sí mismas, hasta conseguir que la referida edificación escolar deje de estar sobre un suelo destinado a viario y pase a ocupar un suelo edificable, integrable en la zona de Reserva Escolar por cesión de PIERPONT, S.L. a favor del Ayuntamiento.

Simultáneamente, el Estudio de Detalle establece en las parcelas nº 5 y 6 una reducción de su dimensión en la dirección paralela a la autovía, lo cual posibilita el desplazamiento de rasantes proyectado, y obliga a reordenar el volumen inicial para su adecuación a la nueva geometría de las parcelas resultantes.

Finalmente estipula a favor de PIERPONT, S.L. el derecho a edificar sobre las parcelas nº 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 de su propiedad, un máximo de 21.760 m² de techo y uso para

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO INICIALMENTE

por Decreto de Alcaldía n.º 1658/97 de fecha 28.12.97 (Compendio D-174/98, II-258)

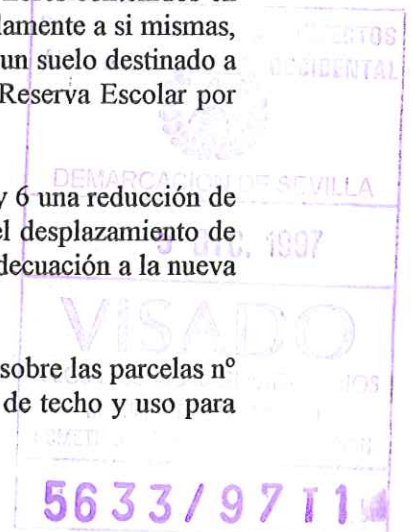


EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 27 MAR. 1998



EL SECRETARIO,



200 viviendas, con la posibilidad de ampliar este número de unidades residenciales hasta el máximo de 256 previsto por el Plan Parcial para el ámbito del Estudio de Detalle mediante la aplicación del criterio siguiente:

- Tres apartamentos (APART.) equivale a dos viviendas a efectos del cómputo y cumplimiento del número máximo de viviendas fijados en el Estudio de Detalle.

Como consecuencia de todo lo anterior resulta la siguiente distribución orientativa de las superficies edificables sobre rasante entre las distintas parcelas del Estudio de Detalle, a los efectos del cumplimiento del mismo y del Convenio que lo complementan, y respetando en todo caso las limitaciones del Plan Parcial.

RESUMEN DE SUPERFICIES EDIFICABLES SOBRE RASANTE Y DEL NUMERO DE VIVIENDAS. SU DISTRIBUCION EN EL ESTUDIO DE DETALLE Y ESTADO DE SITUACION DE CADA PARCELA RESULTANTE. COMPARACION CON LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL (Aprobación Definitiva 12/03/1980)

PARCELA URBA- NISTICA	ESTUDIO DE DETALLE			PLAN PARCIAL			ESTADO ACTUAL
	M2 EDIFI- CABLE	Nº DE VIVIENDAS	Nº UNIDADES RESIDENCIAL	M2 EDIFI- CABLE	Nº VI VIEN DA	Nº UNIDA DES RESI DENCIAL	
Nº 5 Y 6	3.099	14 VIV.+14 APART. 2/3 = = 23	14 VIV. + +14 APART. = 28	10.368	64	64	SIN INICIAR
Nº 7 Y 9	6.430	40 VIV.+32 APART. 2/3 = = 61	40 VIV. + +32 APART. = 72	6.912	64	64	SIN INICIAR
Nº 8 Y 10	6.430	40 VIV.+32 APART. 2/3 = = 61	40 VIV. + +32 APART. = 72	6.912	64	64	SOLICITADA CALIFICACION PROVISIONAL
Nº 11 Y 12	5.801	38 VIV.+26 APART. 2/3 = = 55	38 VIV. + +26 APART. = 64	6.912	64	64	EN EJECUCION EXP. Nº: 41.1.8811/95 41.1.8812/95
SUMA	21.760	200	236	31.104	256	256	

NOTA.- La referida distribución de superficies edificables, es a título orientativo, pudiendo producirse alguna alteración posterior de modo que la suma resultante no podrá superar en ningún caso el máximo de 21. 760 m² sobre rasante y 200 viviendas previstas por el Estudio de Detalle y las 256 viviendas aprobadas por el Plan Parcial.

3.- PROPUESTA DEL REFORMADO.-

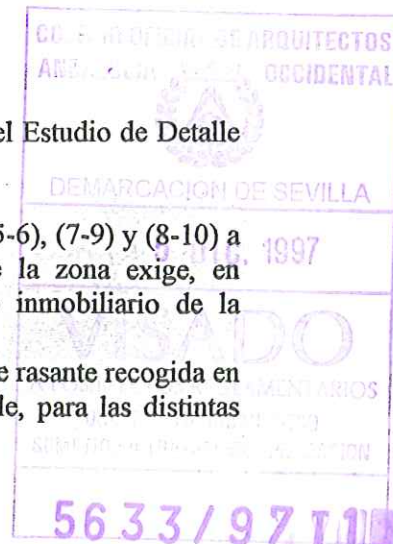
3.1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA.-

El presente reformado se justifica principalmente por dos motivos:

a) Ampliar la superficie de la zona libre de edificación prevista por el Estudio de Detalle entre las manzanas formadas por las parcelas (7-9) y (8-10)

b) Adecuar la geometría de las manzanas formadas por las parcelas (5-6), (7-9) y (8-10) a las tipologías de edificación que la realidad socio-económica de la zona exige, en conformidad con la experiencia adquirida a través del desarrollo inmobiliario de la manzana formada por las parcelas (11-12).

Todo ello manteniendo la distribución de la superficie edificable sobre rasante recogida en el CUADRO-RESUMEN anterior prevista por el Estudio de Detalle, para las distintas



parcelas que lo conforman, así como respetando las demás determinaciones del Plan Parcial y Estudio de Detalle vigentes.

3.2.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.-

El Estudio de Detalle reformado establece en las parcelas nº 5 y 6 una reducción de su dimensión en la dirección paralela a la autovía, lo cual posibilita la ampliación propuesta para la zona libre existente entre las manzanas (7-9) y (8-10), al tiempo que permite la remodelación geométrica de éstas.

En el suelo urbano resultante se ajustan las alineaciones exteriores para dar una profundidad de parcela suficiente para la implantación prevista y similar a la de las parcelas existentes en el Estudio de Detalle inicial, manteniéndose en vigor todas las especificaciones contenidas en este, que no se vean afectadas por el presente reformado.

3.3.- ALINEACION Y ORDENACION DE VOLUMENES.-

En cuanto a las alineaciones de las parcelas y edificaciones previstas nos remitimos al Plano de Alineaciones del Reformado del Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas es el establecido por el Estudio de Detalle, ampliable hasta el máximo previsto por el Plan Parcial mediante la introducción de apartamentos en la proporción indicada por el mismo Estudio de Detalle definitivamente aprobado.

3.4.- DISPOSICION FINAL.-

El resto de las condiciones normativas serán las especificadas en la documentación gráfica adjunta y las del Plan Parcial y Estudio de Detalle de referencia.

SEVILLA, NOVIEMBRE DE 1.997

EL ARQUITECTO

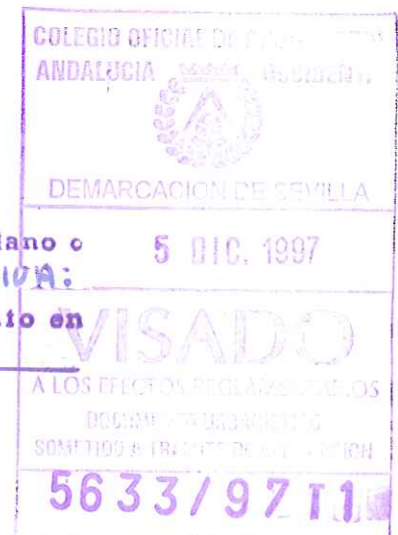
DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de Alcaldía n.º 1658/97 de fecha 29.12.97 (Consejo D.174/98, 11.2.98)

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 127 MAR. 1998

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía n.º 1658/97 de fecha 29.12.97 (Concedido D-174/98, 11.2.98)

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido **APROBADO DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 27 MAR, 1998

EL SECRETARIO,



2.- PLANOS